
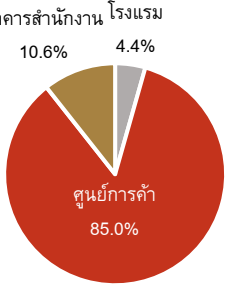
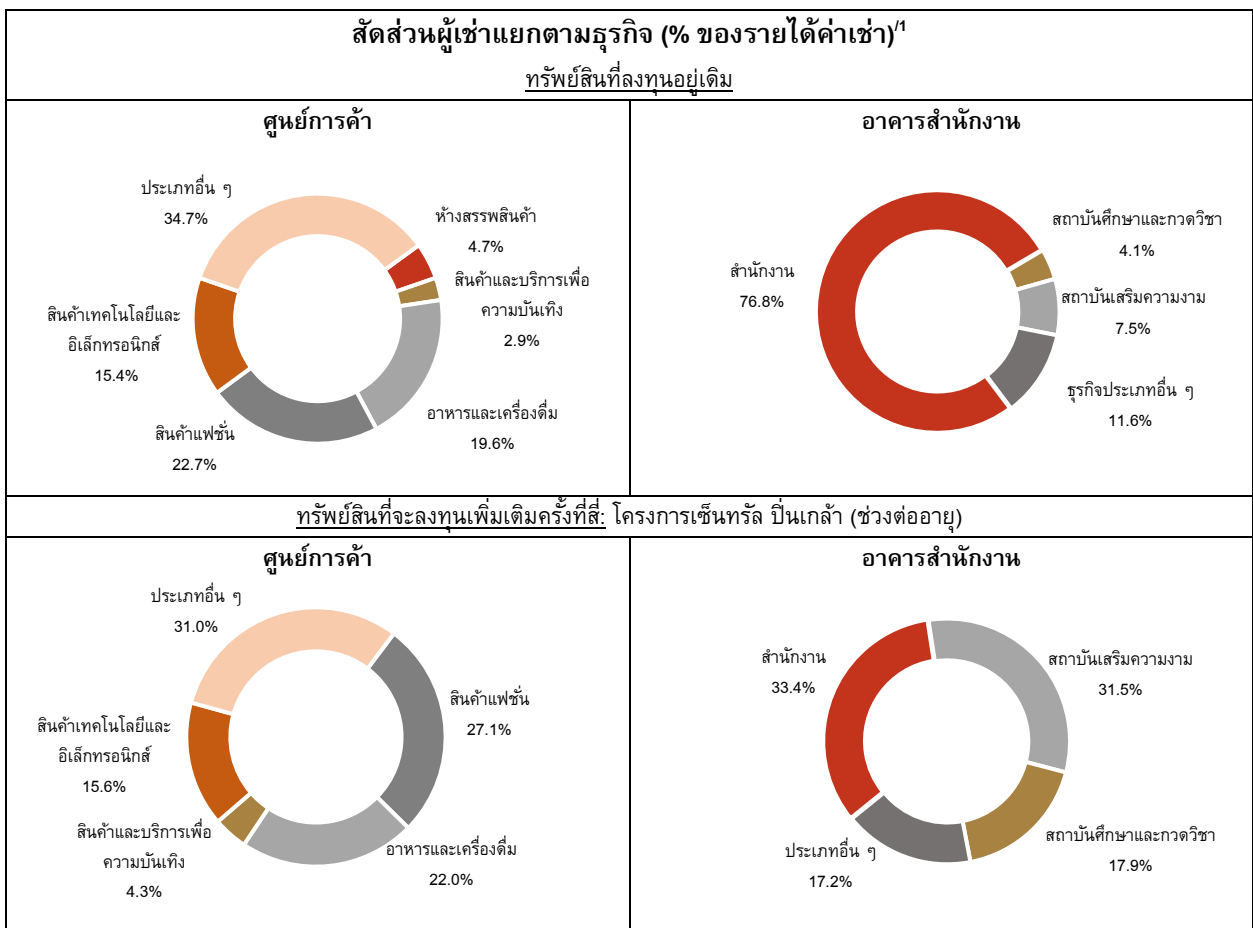
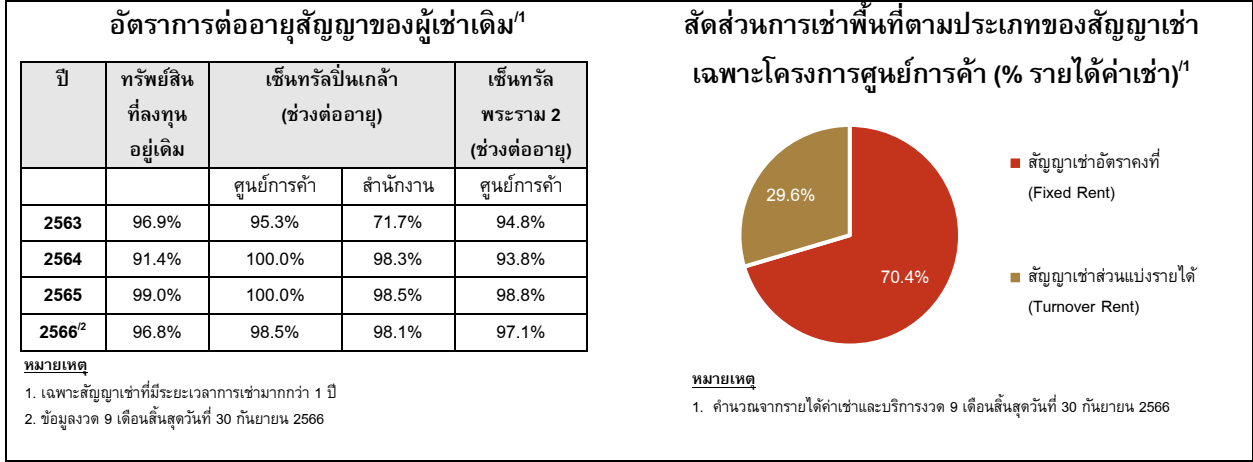
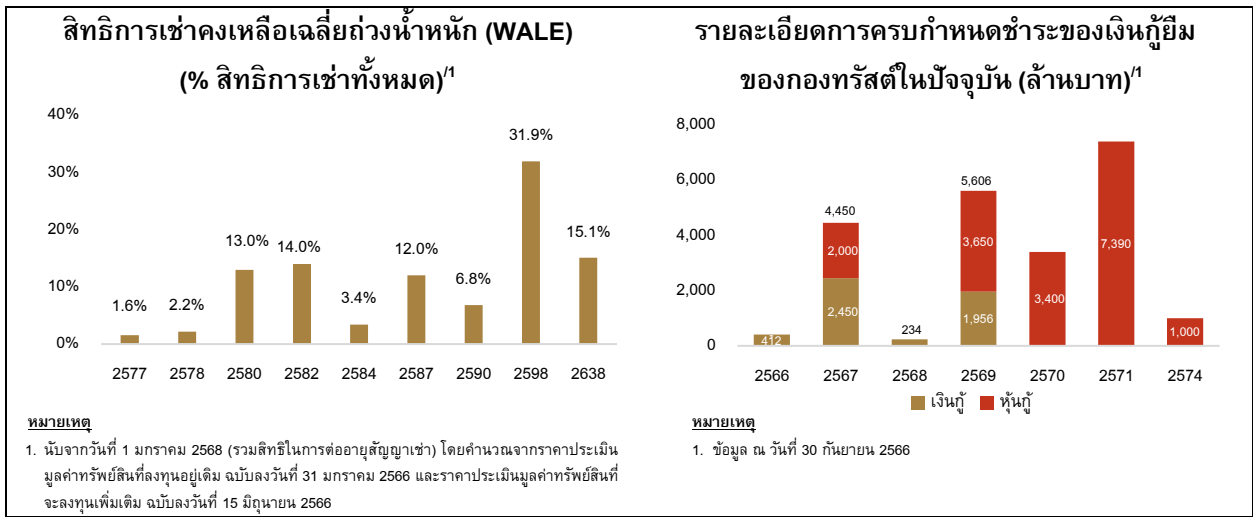


ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท																							
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT																							
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNREIT																							
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด																							
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด																							
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)																							
มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 12,320 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย																					
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขาย	ไม่เกิน 11.20 บาทต่อหน่วย	Par ต่อหน่วย	11.7059 บาท ³																					
ช่วงเวลาเสนอขาย	23 เมษายน 2567	ถึง 8 พฤษภาคม 2567																						
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	30 พฤศจิกายน 2560																							
<input checked="" type="checkbox"/> Firm underwrite ¹	<input type="checkbox"/> Best effort ¹																							
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก																								
ของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (WALE) ² :	(ก่อนระดมทุน) 31.3 ปี	(หลังระดมทุน) 29.0 ปี																						
หมายเหตุ																								
1. ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง																								
2. นับจากวันที่ 1 มกราคม 2568 (รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยคำนวณจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน ณ บลจ.วันที่ 31 มกราคม 2566 และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ บลจ.วันที่ 15 มิถุนายน 2566																								
3. ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566																								
<p>สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่)</p> <p>100.0% ลงทุนทางตรง</p>  <p>สิทธิการเช่า 100.0%</p> <p>ประเภทของทรัพย์สิน (ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่)¹</p>  <p>อาคารสำนักงาน 10.6% โรงแรม 4.4% ศูนย์การค้า 85.0%</p>		<p>มูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่¹</p> <table border="1"> <tr> <td>ระดมทุน</td> <td>ไม่เกิน 12,320 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>กู้ยืม</td> <td>ไม่เกิน 18,000 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าลงทุนรวมในทรัพย์สิน</td> <td>ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท</td> </tr> </table> <p>วัตถุประสงค์การใช้เงิน</p> <table border="1"> <tr> <td>1. เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)¹ ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>2. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว</td> </tr> <tr> <td>3. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</td> </tr> </table> <p>หมายเหตุ</p> <p>1. กองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สองเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ โดยการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติม และการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2 "ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม"</p> <p>โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</p> <table border="1"> <tr> <td>สินทรัพย์รวม</td> <td>81,367.0 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>หนี้สินรวม</td> <td>47,908.1 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>ส่วนทุน</td> <td>30,061.1 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>กำไรสะสม</td> <td>1,196.4 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>สัดส่วนการกู้ยืม¹</td> <td>ร้อยละ 37.3</td> </tr> <tr> <td>การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)</td> <td>AA- (Negative Outlook)²</td> </tr> </table> <p>หมายเหตุ</p> <p>1. อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า</p> <p>2. ข้อมูลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย TRIS ณ วันที่ 12 กันยายน 2566</p>		ระดมทุน	ไม่เกิน 12,320 ล้านบาท	กู้ยืม	ไม่เกิน 18,000 ล้านบาท	มูลค่าลงทุนรวมในทรัพย์สิน	ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท	1. เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ¹ ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท	2. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว	3. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์	สินทรัพย์รวม	81,367.0 ล้านบาท	หนี้สินรวม	47,908.1 ล้านบาท	ส่วนทุน	30,061.1 ล้านบาท	กำไรสะสม	1,196.4 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม ¹	ร้อยละ 37.3	การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)	AA- (Negative Outlook) ²
ระดมทุน	ไม่เกิน 12,320 ล้านบาท																							
กู้ยืม	ไม่เกิน 18,000 ล้านบาท																							
มูลค่าลงทุนรวมในทรัพย์สิน	ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท																							
1. เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ¹ ไม่เกิน 25,014.0 ล้านบาท																								
2. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว																								
3. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์																								
สินทรัพย์รวม	81,367.0 ล้านบาท																							
หนี้สินรวม	47,908.1 ล้านบาท																							
ส่วนทุน	30,061.1 ล้านบาท																							
กำไรสะสม	1,196.4 ล้านบาท																							
สัดส่วนการกู้ยืม ¹	ร้อยละ 37.3																							
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)	AA- (Negative Outlook) ²																							



ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่: โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)																										
<p style="text-align: center;">ศูนย์การค้า</p> <table border="1"> <caption>ศูนย์การค้า (โครงการเซ็นทรัล พระราม 2)</caption> <tr><th>ประเภท</th><th>สัดส่วน (%)</th></tr> <tr><td>ประเภทอื่น ๆ</td><td>29.2%</td></tr> <tr><td>ห้างสรรพสินค้า</td><td>11.9%</td></tr> <tr><td>อาหารและเครื่องดื่ม</td><td>21.5%</td></tr> <tr><td>สินค้าแฟชั่น</td><td>17.6%</td></tr> <tr><td>สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง</td><td>4.1%</td></tr> <tr><td>สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์</td><td>15.7%</td></tr> </table>		ประเภท	สัดส่วน (%)	ประเภทอื่น ๆ	29.2%	ห้างสรรพสินค้า	11.9%	อาหารและเครื่องดื่ม	21.5%	สินค้าแฟชั่น	17.6%	สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	4.1%	สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	15.7%											
ประเภท	สัดส่วน (%)																									
ประเภทอื่น ๆ	29.2%																									
ห้างสรรพสินค้า	11.9%																									
อาหารและเครื่องดื่ม	21.5%																									
สินค้าแฟชั่น	17.6%																									
สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	4.1%																									
สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	15.7%																									
<p style="text-align: center;">ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่</p>																										
<p style="text-align: center;">ศูนย์การค้า</p> <table border="1"> <caption>ศูนย์การค้า (โครงการเซ็นทรัล พระราม 2)</caption> <tr><th>ประเภท</th><th>สัดส่วน (%)</th></tr> <tr><td>ประเภทอื่น ๆ</td><td>32.9%</td></tr> <tr><td>ห้างสรรพสินค้า</td><td>4.8%</td></tr> <tr><td>อาหารและเครื่องดื่ม</td><td>21.2%</td></tr> <tr><td>สินค้าแฟชั่น</td><td>22.0%</td></tr> <tr><td>สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง</td><td>4.1%</td></tr> <tr><td>สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์</td><td>15.0%</td></tr> </table>	ประเภท	สัดส่วน (%)	ประเภทอื่น ๆ	32.9%	ห้างสรรพสินค้า	4.8%	อาหารและเครื่องดื่ม	21.2%	สินค้าแฟชั่น	22.0%	สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	4.1%	สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	15.0%	<p style="text-align: center;">อาคารสำนักงาน</p> <table border="1"> <caption>อาคารสำนักงาน</caption> <tr><th>ประเภท</th><th>สัดส่วน (%)</th></tr> <tr><td>สำนักงาน</td><td>73.4%</td></tr> <tr><td>ธุรกิจประเภทอื่น ๆ</td><td>11.9%</td></tr> <tr><td>สถาบันเสริมความงาม</td><td>9.4%</td></tr> <tr><td>สถาบันศึกษาและกวดวิชา</td><td>5.3%</td></tr> </table>	ประเภท	สัดส่วน (%)	สำนักงาน	73.4%	ธุรกิจประเภทอื่น ๆ	11.9%	สถาบันเสริมความงาม	9.4%	สถาบันศึกษาและกวดวิชา	5.3%	
ประเภท	สัดส่วน (%)																									
ประเภทอื่น ๆ	32.9%																									
ห้างสรรพสินค้า	4.8%																									
อาหารและเครื่องดื่ม	21.2%																									
สินค้าแฟชั่น	22.0%																									
สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	4.1%																									
สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	15.0%																									
ประเภท	สัดส่วน (%)																									
สำนักงาน	73.4%																									
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ	11.9%																									
สถาบันเสริมความงาม	9.4%																									
สถาบันศึกษาและกวดวิชา	5.3%																									
<p>หมายเหตุ</p> <p>1. จำนวนจากรายได้ค่าเช่าและบริการงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566</p>																										
<p style="text-align: center;">สัดส่วนช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (%ของรายได้ค่าเช่า)¹</p>																										
<p style="text-align: center;"><u>ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม</u></p> <p style="text-align: center;">โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)</p> <table border="1"> <caption>โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)</caption> <tr><th>ปี</th><th>ศูนย์การค้า (%)</th><th>อาคารสำนักงาน (%)</th></tr> <tr><td>ต.ค. - ธ.ค. 2566</td><td>22.1%</td><td>12.2%</td></tr> <tr><td>ปี 2567</td><td>41.2%</td><td>24.7%</td></tr> <tr><td>ปี 2568</td><td>24.1%</td><td>16.8%</td></tr> <tr><td>หลังปี 2568</td><td>12.6%</td><td>46.2%</td></tr> </table>	ปี	ศูนย์การค้า (%)	อาคารสำนักงาน (%)	ต.ค. - ธ.ค. 2566	22.1%	12.2%	ปี 2567	41.2%	24.7%	ปี 2568	24.1%	16.8%	หลังปี 2568	12.6%	46.2%	<p style="text-align: center;"><u>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่</u></p> <p style="text-align: center;">โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</p> <table border="1"> <caption>โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</caption> <tr><th>ปี</th><th>ศูนย์การค้า (%)</th></tr> <tr><td>ต.ค. - ธ.ค. 2566</td><td>21.3%</td></tr> <tr><td>ปี 2567</td><td>28.0%</td></tr> <tr><td>ปี 2568</td><td>33.5%</td></tr> <tr><td>หลังปี 2568</td><td>17.3%</td></tr> </table>	ปี	ศูนย์การค้า (%)	ต.ค. - ธ.ค. 2566	21.3%	ปี 2567	28.0%	ปี 2568	33.5%	หลังปี 2568	17.3%
ปี	ศูนย์การค้า (%)	อาคารสำนักงาน (%)																								
ต.ค. - ธ.ค. 2566	22.1%	12.2%																								
ปี 2567	41.2%	24.7%																								
ปี 2568	24.1%	16.8%																								
หลังปี 2568	12.6%	46.2%																								
ปี	ศูนย์การค้า (%)																									
ต.ค. - ธ.ค. 2566	21.3%																									
ปี 2567	28.0%																									
ปี 2568	33.5%																									
หลังปี 2568	17.3%																									
<p>หมายเหตุ</p> <p>1. จำนวนจากรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับเดือนกันยายน 2566 โดยไม่รวมพื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปีในฐานการค้า</p>																										

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก

	ผู้เช่า 10 อันดับแรก (ศูนย์การค้า)	% ของรายได้ ¹
1.	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	2.4%
2.	บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1.8%
3.	บริษัท คอมเซเว่น จำกัด (มหาชน)	1.5%
4.	บริษัท ยูนิโคล่ (ประเทศไทย) จำกัด	1.4%
5.	บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	1.2%
6.	บริษัท ยัสपाल จำกัด (มหาชน)	1.2%
7.	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	1.1%
8.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1.1%
9.	บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)	1.1%
10.	บริษัท เดอะ ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	0.9%
	รวม	13.7%

หมายเหตุ

1. คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	มูลค่าการลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท) ¹	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	ไม่เกิน 12,161.0	12,308.0	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	ประมาณ 1.24%
		12,013.0	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	ไม่เกิน 12,853.0	13,010.0	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	
		12,695.0	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2566 หนึ่ง ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ตาม QR Code ด้านล่าง

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด



บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด



บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์
1. เซ็นทรัลพัฒนา	661,697,175	25.77%
2. สำนักงานประกันสังคม	180,723,500	7.04%
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	115,892,862	4.51%
4. ธนาคาร ออมสิน	64,072,393	2.50%
5. Deutsche Bank AG Singapore PWM	62,224,741	2.42%

Foreign Limit : 100.00% Current Foreign Holding : 4.61%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน:

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย) ¹		
	ประโยชน์ ตอบแทนรวม	เงินลงทุน	รวมประโยชน์ ตอบแทนและ เงินลงทุน
ปี 2560	-	0.2879	0.2879
ปี 2561	1.6170	-	1.6170
ปี 2562	1.6230	-	1.6230
ปี 2563	0.2707	0.4712	0.7419
ปี 2564	0.0552	0.5480	0.6032
ปี 2565	0.8221	0.3148	1.1369
ปี 2566	1.0510	0.0750	1.2600
รวม	5.4390	1.6969	7.1359

หมายเหตุ

- คำนวณจากรอบผลประกอบการในปีนั้น ๆ ตามที่มีการเปิดเผยในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่

วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สมมติฐานราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย 11.00 บาทต่อหน่วย ²		ราคาเสนอขายสูงสุด 11.20 บาทต่อหน่วย	
กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย	1 ก.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67 ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน)	1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 68 ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน)	1 ก.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67 ช่วงประมาณการที่ 1 (6 เดือน)	1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 68 ช่วงประมาณการที่ 2 (12 เดือน)
ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย (หน่วย: บาท/หน่วย)	0.5250	1.1400	0.5251	1.1400
ประมาณเงินจ่ายในรูปแบบประโยชน์ตอบแทน ¹	0.5250	1.1400	0.5251	1.1400
ประมาณเงินจ่ายในรูปแบบเงินคืนทุน ¹	-	-	-	-
ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย	ร้อยละ 4.77 (สำหรับ 6 เดือน) หรือ เทียบเท่าร้อยละ 9.55 ต่อปี	ร้อยละ 10.36 ต่อปี	ร้อยละ 4.69 (สำหรับ 6 เดือน) หรือ เทียบเท่าร้อยละ 9.38 ต่อปี	ร้อยละ 10.18 ต่อปี
สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนตามหลักเกณฑ์ ก.ล.ต. ³	ร้อยละ 26.8	ร้อยละ 42.7	ร้อยละ 26.5	ร้อยละ 42.4
สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนแบบปรับปรุง ⁴	ร้อยละ 36.4	ร้อยละ 49.8	ร้อยละ 36.0	ร้อยละ 49.5

หมายเหตุ

- การแยกรายการประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วยเป็นประโยชน์ตอบแทนหรือเงินคืนทุน อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568
- ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยดังกล่าว คำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ที่ 11.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และช่วงประมาณการที่ 2 ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 และช่วงประมาณการที่ 2 ซึ่งใช้สมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 11.00 บาทต่อหน่วย เช่นเดียวกัน
- สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และภายหลังชำระค่าเช่า 10 ปีแรก ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับช่วงประมาณการที่ 2 อนึ่ง หนังสือสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ส่วนที่ยังไม่ได้ชำระ ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปภายหลังการระดมทุนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ ภายหลังชำระค่าเช่า 10 ปีแรก ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ซึ่งขึ้นอยู่กับโครงสร้างการระดมทุนในขณะนั้น
- สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนแบบปรับปรุง ซึ่งคำนวณตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ด้วยหักด้วยมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์¹

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) ของผู้ลงทุนของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่สี่ของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 11.17²

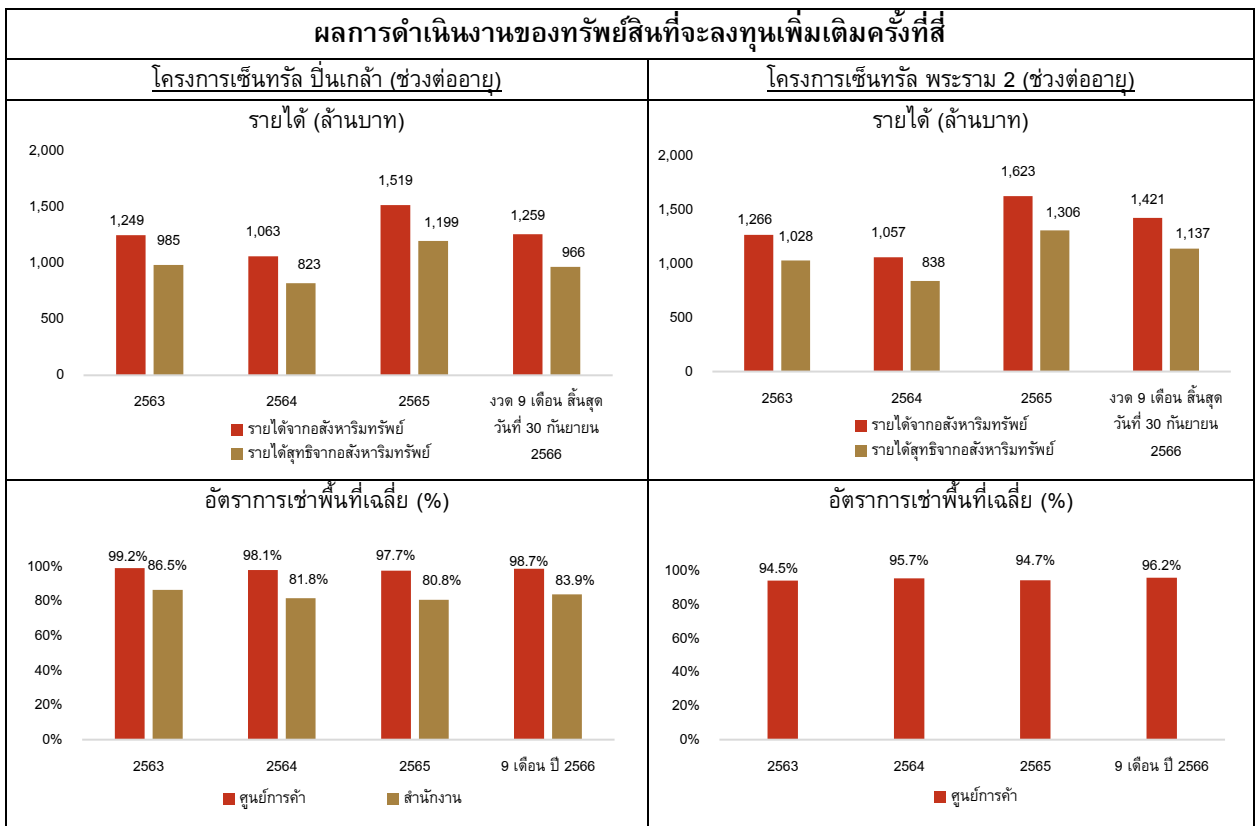
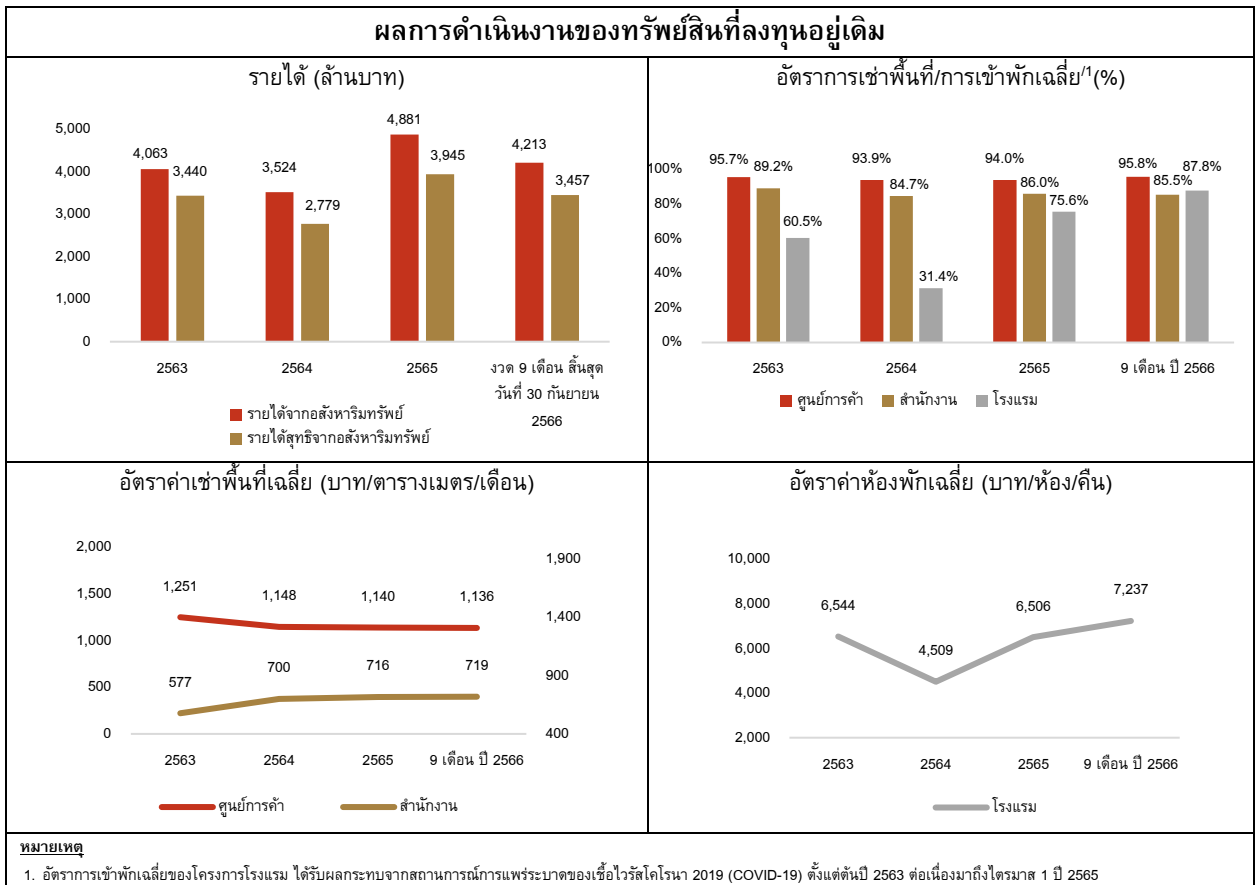
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ คำนวณจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่	15 มิถุนายน 2566
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา ³	ไม่เกิน 2.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR – 1.5%

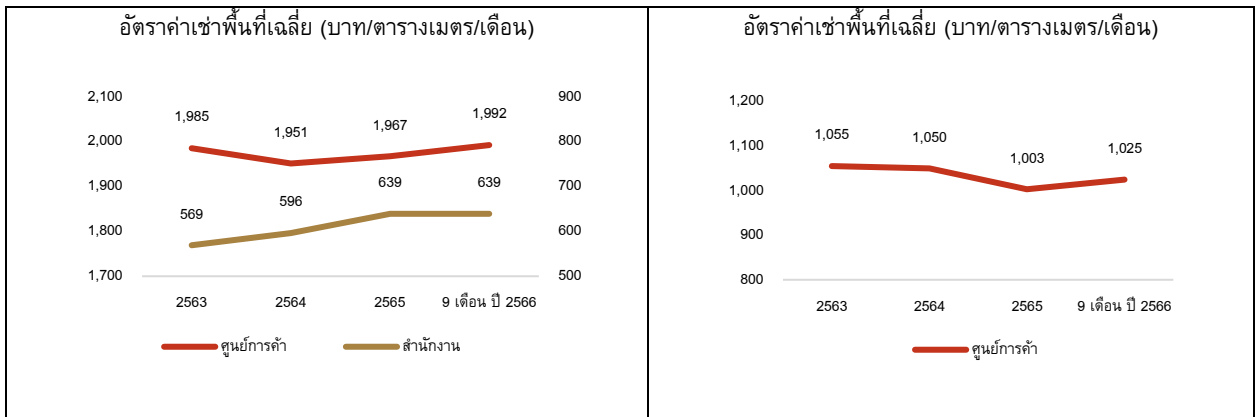
ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	11.17% (ที่ราคาเสนอขาย 11.00 บาทต่อหน่วย) 10.93% (ที่ราคาเสนอขายสูงสุด 11.20 บาทต่อหน่วย)
----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

หมายเหตุ

- ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมืองและการแข่งขัน จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนระยะยาวดังกล่าว

2. อ้างอิงจากสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทกรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2566 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และวันที่ 16 สิงหาคม 2568 สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) และสมมติฐานในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และช่วงประมาณการที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่ 11.00 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 2,322 ล้านบาท สำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และกู้ยืมเงินทั้งจำนวนสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่ประมาณ 13,424 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น
3. เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยอ้างอิงเพดานตามที่ระบุในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์"





ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	3,501.6	4,863.6	5,728.0
รายได้อื่น ¹	ล้านบาท	25.6	23.1	48.8
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ²	ล้านบาท	3,059.0	4,472.6	5,593.9
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ปรับปรุง (Adjusted EBITDA) ²	ล้านบาท	2,569.9	3,754.7	4,542.3
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	376.8	1,393.3	2,183.5
กำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.1467	0.5425	0.8503
เงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	บาท	0.6032	1.1369	1.1260
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.0552	0.8221	1.0510
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	0.5480	0.3148	0.0750
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ³	เท่า	0.29	0.29	0.27
ต้นทุนทางการเงิน ⁴	ร้อยละ	2.63	2.74	2.96
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(3,818.2)	3,707.4	3,557.1
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	3,815.3	(2,824.8)	(4,636.5)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	(2.9)	882.7	(1,079.4)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	33,818.8	33,277.2	33,458.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	13.1691	12.9582	13.0289
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV ⁵	เท่า	1.53	1.50	0.87
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	0.27	4.22	9.30
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	51,874.3	50,076.7	29,018.8
ราคาปิด ณ สิ้นงวด ⁶	บาท	20.20	19.50	11.30
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นงวด	ล้านหน่วย	2,568	2,568	2,568

หมายเหตุ

- ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น ๆ อาทิ ค่ารื้อถอนพื้นที่คืนหลังจากหมดสัญญา, รายได้สนับสนุนการจัดกิจกรรมต่าง ๆ, ค่าเคลมประกันภัย และค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด
- รายละเอียดในการคำนวณ จะระบุในส่วนที่ 2.3 ข้อ 12.1.5 "ข้อมูลทางการเงินที่ไม่ใช่หลักการบัญชีที่ยอมรับกันทั่วไป (Non-GAAP)"
- คำนวณจาก (เงินกู้ยืม + หนี้) / รวมสินทรัพย์
- คำนวณจากต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย 12 เดือนย้อนหลัง (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเฉลี่ย
- คำนวณจากมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / สินทรัพย์สุทธิ (NAV)
- อ้างอิงจาก SETSMART

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 78,971.5 ล้านบาท 80,316.8 ล้านบาท และ 81,367.0 ล้านบาท ตามลำดับ มีหนี้สินรวมจำนวน 45,152.7 ล้านบาท 47,039.6 ล้านบาท และ 47,908.2 ล้านบาท ตามลำดับ และมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,818.8 ล้านบาท 33,277.2 ล้านบาท และ 33,458.9 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 3,527.2 ล้านบาท 4,886.7 ล้านบาท และ 5,776.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้หลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 3,501.6 ล้านบาท 4,863.6 ล้านบาท และ 5,728.0 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมลดลง 542.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.3 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้มีการช่วยเหลือผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า รวมถึงมีการยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับโครงการโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ของปี 2564 อย่างไรก็ดี สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1,359.5 ล้านบาท และ 890.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.5 และร้อยละ 18.2 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การจัดพื้นที่กิจกรรมส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรม

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3,150.3 ล้านบาท 3,493.4 ล้านบาท และ 3,593.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักมาจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 2,193.1 ล้านบาท 2,361.4 ล้านบาท และ 2,499.7 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับช่วงต่ออายุ 30 ปี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) งวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1,593.8 ล้านบาท 1,736.5 ล้านบาท และ 1,832.6 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 376.8 ล้านบาท 1,393.3 ล้านบาท และ 2,183.5 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราส่วนของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ¹
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี ในปี 2561 โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี	11.1%
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์	1.4%
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	0.2%
4. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ ²
5. ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และค่านายหน้า: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ไม่ได้เรียกเก็บ ²

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราส่วนของ กำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ¹
6. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็น ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการ สุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภท โรงแรม	6.8%
7. ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่ ศูนย์การค้า 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่า ล่วงหน้า (ค่าเช่า)	คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 1.0 เดือน ไม่เกิน 1.5 เดือน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่า ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริม การขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น	7.2%
8. ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่อาคาร สำนักงาน 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่า ล่วงหน้า (ค่าเช่า)	คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน ไม่เกิน 1.0 เดือน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่า ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่านายหน้าสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริม การขายและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น Video Wall และ Light Box เป็นต้น	0.4%
9. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ ในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็น ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน) ไม่ รวมโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์สและโครงการ อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์	ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้สุทธิ จากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวม ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐาน	6.1%

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราส่วนของ กำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ¹
	ทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทนกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)	
10. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) (สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์สและโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)	ไม่เกินร้อยละ 4.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานต่อปี โดยรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จาก การดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)	0.8%
11. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ โดยไม่รวมโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทนกับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดยไม่รวมเงินชดเชยเงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีโรงเรือน (ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า	8.0%
12. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์สและโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงานต่อปี โดยรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจกค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับการจัดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจกค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)	1.3%
13. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา โดยต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะดำเนินการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา คืบจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญา	ไม่ได้เรียกเก็บ ³
14. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน (ที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ของทรัพย์สินเฉพาะในส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	22.9%

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราส่วนของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ¹
รวมไปถึงค่าเบี้ยประกัน และภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง		
15. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	11.9%
16. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดที่แต่ละรายการมีมูลค่าไม่ถึง 0.01% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)	ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”	2.1%
<p>หมายเหตุ</p> <p>1. อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าธรรมเนียมสำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และถูกจัดเป็นต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับทุน และจะบันทึกหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จึงไม่ได้ถูกนำไปคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567</p> <p>3. กองทรัสต์จะมีการสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะรับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)</p>		

สรุปจุดเด่นของกองทรัสต์

1. CPNREIT เป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและค้าปลีกซึ่งมีมูลค่าทรัพย์สินรวมใหญ่ที่สุดในประเทศไทย (Thailand's largest retail REIT)
2. ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจและพื้นที่เป้าหมาย (Catchment Area) และมีผลการดำเนินงานที่ดี (Well-performed assets in prime location)
3. กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดีจากการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลาย (Well-Diversification of Portfolio)
4. โอกาสในการเติบโตของรายได้จากรูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า
5. กองทรัสต์มีกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่ในประเทศไทย เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้สนับสนุน (Sponsor) ของกองทรัสต์
6. ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่ดี
7. ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับจุดเด่นของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.1.7 “จุดเด่นของกองทรัสต์”

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.1 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน และการชำระคืนตราสารหนี้
 - 1.2 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ฉบับต่ออายุ 20 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2570 ถึง 31 พฤษภาคม 2590) อาจไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาและอาจบังคับระยะเวลาเช่าได้เพียง 3 ปี เนื่องจากยังไม่ได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน
 - ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.3 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 1.4 การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน
 - 1.5 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1.6 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เนื่องจากเจ้าของที่ดินอาจไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะลงทุน
 - 1.7 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.8 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
 - 1.9 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต
 - 1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาศูนย์กลางที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน
 - 1.12 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม
 - 1.13 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม
 - 1.14 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจและใบอนุญาตอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับกับทรัพย์สินที่ลงทุน
 - 1.15 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
 - 1.16 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
 - 1.17 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต
 - 1.18 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน
 - 1.19 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า
 - 1.20 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1.21 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน
 - 1.22 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
 - 1.23 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปี 30 และปีที่ 60
 - 1.24 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโครงการเซ็นทรัลมารินา
 - 1.25 ความเสี่ยงจากข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
 - 1.26 ความเสี่ยงจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
 - 2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
 - 2.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
 - 2.4 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
 - 2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุ
 - 2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
 - 2.7 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

 - 3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน
 - 3.2 ความเสี่ยงที่สมมติฐานในประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิของการลงทุนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

 - 3.3 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง
 - 3.4 ความเสี่ยงที่มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 3.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
4. ความเสี่ยงอื่น ๆ

ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

 - 4.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ได้ล่าช้า
 - 4.2 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
 - 4.3 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน
 - 4.4 ความเสี่ยงจากการที่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์บางรายซึ่งมีสัญชาติต่างชาติดำเนินการที่อยู่นอกชายฝั่งในบางประเทศ (Preferential Public Offering) อาจไม่ได้รับการเสนอขาย และ/หรือจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

 - 4.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 4.6 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 4.7 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
 - 4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - 4.9 ความเสี่ยงจากการที่ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
 - 4.10 ความเสี่ยงที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
 - 4.11 ความเสี่ยงจากการที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

4.12 ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 “ปัจจัยความเสี่ยง”

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
URL	https://www.cpnreit.com/
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	http://www.scbam.com/